

Raadscommissie	9-6-2026
Zaaknummer	988877
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Beheer & Projecten
Onderwerp	Raadsvoorstel afhandeling aangenomen Motie 12 sociale huurwoningen Regenboogweg Nieuwe Wetering - De Bult Samen D66 CDA

Beslispunten

1. Te kiezen voor realisatie van 12 sociale huurwoningen aan de Regenboogweg (locatie 5) in Nieuwe Wetering Noord;
2. Het college de opdracht te geven om overeenkomstig de koop-/ realisatieovereenkomst de gronden te verkopen aan WYwonen.

Wat willen we bereiken

Uitvoering van beleid en van overeenkomst met WYwonen teneinde 12 sociale huurwoningen te realiseren aan de Regenboogweg in Nieuwe Wetering.

Samenvatting

De gemeente Kaag en Braassem ontwikkelt sinds 2009 gronden in Nieuwe Wetering, waaronder locatie 5 met 12 sociale huurwoningen aan de Regenboogweg (De Bult). Dit project voltooit de grondexploitatie en voldoet aan het vereiste van 30% sociale huur. Eind 2024 sloot het college een koop-/realisatieovereenkomst met WY Wonen.

Het bestemmingsplan “Regenboogweg Nieuwe Wetering” is op 17 juni 2024 vastgesteld door de raad en later door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 4 maart 2026 bevestigd, waarmee het plan onherroepelijk is geworden.

Op 16 maart 2026 dienden Samen Kaag en Braassem, D66 en CDA een motie in om te onderzoeken of de woningbouw van de Bult verplaatst kan worden. De motie werd aangenomen en het college voert dit onderzoek uit; dit voorstel geeft hiervan een terugkoppeling aan de raad waarbij het college de Raad voorstelt om uitvoering te geven aan de afspraken met WYwonen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2009 een Grondexploitatie vastgesteld om gronden in Nieuwe Wetering te ontwikkelen naar woningbouw. De totale ontwikkeling behelst 7 deellocaties waarvan locatie 5 twaalf sociale huurwoningen aan de Regenboogweg omvat. Dit is het laatste project binnen de grondexploitatie die na realisatie kan worden afgesloten. Deze sociale huurwoningen voorzien in de Grondexploitatie in 30% sociale huur voorraad, zodat aan de wettelijke kaders en beleidskaders wordt voldaan. Om uitvoering te geven aan de kaders heeft het college eind 2024 een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met WYwonen.

Op 17 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Kaag en Braassem het bestemmingsplan “Regenboogweg Nieuwe Wetering” vastgesteld. Het plan voorziet in de bouw van twaalf woningen op een perceel aan de Regenboogweg in Nieuwe Wetering. Tegen dit plan is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 4 maart 2026 uitspraak gedaan. In de uitspraak is bevestigd dat de gemeenteraad van Kaag en Braassem terecht heeft gekozen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De belangen van woningbouw en de beperkte aantasting van natuur werden gerechtvaardigd geacht. Het beroep van appellante werd verworpen. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.

Op 16 maart 2026 is een motie Vreemd aan de orde van de dag ingediend door Samen Kaag en Braassem, D66 en CDA met het verzoek om een gesprek van de gemeente met WYwonen over het verplaatsen van de geplande woningbouw op de Bult naar een locatie elders. De motie is aangenomen en het college heeft inmiddels uitvoering hieraan gegeven. Dit voorstel geeft een terugkoppeling van het gesprek met WYwonen aan de gemeenteraad.

Argumenten

Scenario 1 – naleven koop-/realisatieovereenkomst WYwonen

1.1 Ruimtelijke kaders

In bijlage 3 is het totaal ontwikkelde woonprogramma gerealiseerd binnen de Grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord te zien. Bij de ruimtelijke onderbouwing van deze plannen is voor de sociale woningbouw verwezen naar de 12 sociale huurwoningen aan de Regenboogweg.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 maart 2026 uitspraak gedaan. In de uitspraak is bevestigd dat de gemeenteraad van Kaag en Braassem terecht heeft gekozen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De belangen van woningbouw en de beperkte aantasting van natuur werden gerechtvaardigd geacht. Het beroep van appellante werd verworpen. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.

De impact van het plan op de omgeving waaronder de natuurwaarden is naar het oordeel van het college minimaal en er wordt ruimhartig gecompenseerd. Zie bijlage 4a en b voor een impressie.

1.2 Sociale woningbouw voldaan

Locatie 5 is met 12 sociale huurwoningen het sluitstuk van de Grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord. Na verkoop van de gronden kan de grondexploitatie worden afgesloten met een lichte plus. Hiermee worden de prestatie-afspraken nagekomen. Tevens leveren deze 12 woningen een mooie bijdrage aan het woningtekort voor deze doelgroep. De wachtlijsten lopen verder op en met dit

project wordt door lokaal maatwerk toe te passen een goede doorstroming op de woningmarkt geregeld.

1.3 Financieel

Na besluitvorming kan over worden gegaan tot het uitvoeren van het project. De woningen kunnen dan rond eind 2027 worden opgeleverd. Hierna kan de gemeente woonrijp maken en kan de grondexploitatie in 2028 worden afgesloten met een positief resultaat.

1.4 Contractafspraken

Het college heeft op 4 december 2024 een koop-/realisatie-overeenkomst gesloten met WYwonen. Uit de motie blijkt dat de raad ook beseft dat de gemeente de overeenkomst niet kan beëindigen omdat daarvoor geen grond bestaat. Het college kiest ervoor om zoals gevraagd in de aangenomen motie een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

1.5 Imago en precedent

Naleven van de afspraken met WYwonen heeft voor zowel de samenwerking en relatie met WYwonen als de beeldvorming naar buiten de sterke voorkeur. Hoewel een gedeelte van de inwoners van Kaag en Braassem geen woningbouw wenst op de voorgestelde locatie, ligt er een besluit dat door de gemeenteraad is aangenomen. Daarnaast is er ook een deel van de inwoners van Kaag en Braassem dat juist op zoek is naar een (sociale huur)woning en graag ziet dat de woningbouw doorgang vindt. Wanneer uw raad besluit dat de afspraken met WYwonen niet zullen worden nagekomen, terwijl er geen alternatieve locatie voorhanden is om de geplande woningen te realiseren, geeft dat in de ogen van het college een verkeerd signaal af.

Scenario 2 – Niet-nakoming koop-/realisatieovereenkomst WYwonen

2.1 Ruimtelijke kaders

Vooraf wordt opgemerkt dat de gemeente weliswaar kan besluiten niet meer na te komen maar dan kan WYwonen nakoming via de rechter afdwingen en naast nakoming ook schadevergoeding vorderen. In plaats van nakoming –ter keuze van WYwonen – kan WYwonen de overeenkomst ontbinden en schadevergoeding vorderen. Indien de gemeenteraad besluit dat het project moet stoppen schiet de gemeente allereerst tekort en pleegt zij wanprestatie jegens WYwonen en wordt bovendien niet aan de gemeentelijke voorwaarden voor sociale woningbouw voldaan. Ook is bij de ruimtelijke onderbouwing van de overige woningbouwplannen voor het aspect sociale woningbouw verwezen naar de 12 sociale huurwoningen aan de Regenboogweg. Daarbij komt dat het 12 woningen betreft waardoor verevening en afkoop in beginsel niet mogelijk is. Om fictief inzicht te geven in de gevolgen is hier in de financiële paragraaf wel rekening mee gehouden.

2.2 Eis Sociale woningbouw niet voldaan

Bij bouwplannen van deze omvang is verevening niet aan de orde. Locatie 5 is met 12 sociale huurwoningen het sluitstuk van de Grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord. Als het project stopt wordt niet voldaan aan:

- a) opgave sociale woningbouw voor het project
- b) gemeentelijke eisen minimaal 30% sociale huurwoningen
- c) regionale afspraken Holland Rijnland,
- d) de prestatie afspraken met WYwonen.
- e) naleven Koop-/ realisatieovereenkomst WYwonen

2.3 Financieel

Als het project stopt komen de volgende kosten in beeld. Daarbij zijn de kosten die in dat geval niet gemaakt hoeven te worden voor groencompensatie meegenomen in het onderdeel kosten bouw en woonrijp maken.

Post	Bedrag
1 Schadeclaim Wywonen	€ -727.000
2 Plankosten gemeente	€ -175.000
3 Afkoop 12 sociale huurwoningen	€ -420.000
4 Vervalt: kosten bouw en woonrijpmaken	€ 450.000
totaal	€ -872.000

2.4 Contractafspraken

Het college heeft op 4 december 2024 een koop-/realisatie overeenkomst gesloten met WYwonen. Op grond van deze overeenkomst zijn bijna alle werkzaamheden volgens afspraak uitgevoerd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is conform dit bestemmingsplan verleend.

Kanttekeningen

De kanttekeningen bij de twee scenario's staan onder de Argumenten genoemd.

Risico's

Onderstaand zijn de risico's per scenario omschreven. De claim van € 190.000,- in scenario 2 van WYwonen is door LaGro beoordeeld en is als niet terecht beoordeeld. Daarom is dit bedrag niet meegenomen in de berekening.

	<u>Scenario 1 – doorgaan</u>	<u>Scenario 2 - stoppen</u>
Financieel	GREX sluit € 70.000,- incl btw	GREX sluit € - 872.000,- incl btw
Juridisch privaatrecht	Afspraken worden nagekomen, geeft vertrouwen aan corporaties, inwoners en bedrijven. Geen risico.	Afspraken worden niet nagekomen, geeft geen vertrouwen corporaties, inwoners en bedrijven. Hoog risico. Onbetrouwbare overheid. Risico van een civiel kort geding tegen de gemeente om levering van de grond af te dwingen dat WYwonen naar het oordeel van de externe juridisch adviseur (LaGro) zal winnen. De gemeente zal dan alsnog moeten nakomen met alle negatieve publiciteit van dien. Als WYwonen opteert voor schadevergoeding leidt dat ook tot een civiele procedure die de gemeente verliest. Alleen de

		omvang van de schade is dan onderwerp van geschil.
Juridisch publiekrecht	Bestemmingsplan is onherroepelijk, vergunning voor de bouw is verleend, uitvoering hieraan geeft vertrouwen aan corporaties, inwoners en bedrijven. Geen risico.	Bestemmingsplan is onherroepelijk, vergunning voor de bouw is verleend, geen uitvoering hieraan geeft geen vertrouwen aan corporaties, inwoners en bedrijven. Hoog risico.
Beleid	Uitvoering geven aan vastgesteld gemeentelijk beleid om 30% sociale huur te realiseren in een project. Geen risico.	Geen uitvoering geven aan vastgesteld gemeentelijk beleid om 30% sociale huur te realiseren in een project is een slecht voorbeeld. Hoog risico.
Imago	Gemeente is een betrouwbare partner en laat zien dat gemaakte afspraken worden nagekomen. Geen risico.	Gemeente is geen betrouwbare partner en laat zien dat gemaakte afspraken teruggedraaid kunnen worden. Hoog risico.

Duurzaamheid

Dit thema is niet betrokken bij dit besluit.

Participatie en inspraak

Dit thema is niet van toepassing op dit besluit.

Financiële consequenties

De financiële consequenties van beide scenario's zijn als volgt:

Scenario 1 (doorgaan volgens gemaakte afspraken): GREX sluit €70.000,- incl btw

Scenario 2 (gemaakte afspraken niet nakomen): GREX sluit €-872.000,- incl btw

Het bedrag onder scenario 2 is inclusief het door WYwonen gevorderde bedrag, dat in een civiele procedure zal moeten worden vastgesteld.

Regio

Scenario 1: doorgaan draagt bij aan de lokale en regionale afspraken met onder andere WYwonen, Holland Rijnland en de Provincie Zuid-Holland.

Scenario 2: niet doorgaan is een schending van de lokale en regionale afspraken met onder andere WYwonen, Holland Rijnland en de Provincie Zuid-Holland.

Evaluatie

Resultaat van het besluit wordt uitgevoerd en in de reguliere besluitvorming teruggekoppeld aan de raad.

Roelofarendsveen, 12-5-2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bijlage 1 – Aangenomen Motie vreemd 12 woningen Regenboogweg Nieuwe Wetering

Bijlage 2 – Reactie WYwonen op motie 12 woningen Regenboogweg Nieuwe Wetering

Bijlage 3 – Woonprogramma GREX Nieuwe Wetering Noord

Bijlage 4 – Artist impression 12 woningen Regenboogweg Nieuwe Wetering